

## **financování pronájmu dočasné tribuny JIH v Ďolíčku**

Materiál předkládá: radní Mgr. Jan Chabr

### Zpráva:

V souvislosti s rekonstrukcí stadionu Ďolíček se společnost Bohemians Praha 1905, a.s. obrátila na HMP s požadavkem na financování pronájmu dočasné tribuny JIH v Ďolíčku po dobu 5 let s opcí na další roky. Odhad podnájem tribuny na 1 rok je 750 000 Kč bez DPH.

je zde předkládána varianta, že tribunu by si od dodavatele pronajmul přímo MHMP, nebo Bohemians Praha 1905, a.s., pokud by obdržela na tento pronájem dotaci.

Tento požadavek je vysvětlen tak, že v případě rekonstrukce severní tribuny by kapacita stadionu klesla pod 4500 míst.

Pro informaci v příloze č. 3 důvodové zprávy je přiložen e-book materiálu R-39498 k rozvoji lokality Vršovice - Bohemians.

Materiál byl projednán Výborem pro správu majetku, majetkové podíly a podporu podnikání ZHMP dne 14.4.2021 s tím, že výbor doporučil projednat tuto žádost Výborem pro sport a volný čas ZHMP.

### Návrh usnesení:

#### **Výbor pro sport a volný čas**

##### **I. souhlasí-nesouhlasí**

s financováním pronájmu dočasné tribuny JIH v Ďolíčku ve výši cca 750 000 Kč bez DPH/rok, po dobu 5 let s možností další obce a to buď formou přímého pronájmu MHMP, nebo poskytnutím účelové dotace

### Přílohy:

Příloha č. 1 k důvodové zprávě - žádost

Příloha č. 2 k důvodové zprávě - tribuna půdorys

Příloha č. 3 k důvodové zprávě - návrh tisku R-39498 k rozvoji lokality Vršovice - Bohemians

### Zpracoval:

Ing. Jan Rak, ředitel HOM MHMP

Ing. Renáta Šimková, vedoucí oddělení využití a správy objektů

**From:** Martin Kurka [<mailto:martin.kurka@bohemians1905.cz>]  
**Sent:** Tuesday, March 23, 2021 12:31 PM  
**To:** Charvátová Lucie (MHMP, SE6) <[Lucie.Charvatova@praha.eu](mailto:Lucie.Charvatova@praha.eu)>; RAD Šimral Vít (ZHMP) <[Vit.Simral@praha.eu](mailto:Vit.Simral@praha.eu)>  
**Subject:** Ďolíček, Tribuna stání V\_1  
**Importance:** High

Zdravím Lucie, Víte,

bylo by možné se domluvit na konferenčním hovoru ve věci dočasné tribuny JIH v Ďolíčku.

Oslovili jsme dodavatele montovaných tribun a jsou schopni pronajmout tribunu v příloze na pět let s opcí na další roky.

Což by mělo několik výhod a vlastně to i budeme potřebovat dříve nebo později potřebovat. Vysvětlím.

Jestli se bude Ďolíček stavět na etapy, tak kapacita stadionu nesmí klesnout pod 4500 míst.

Což by kapacita Ďolíčku bez severní tribuny klesla.

Dále touto tribunou vyřešíme problém, co s prostorem po demolici zastavárny, kteřá již začala.

Cílem jednání bude vyřešit financování pronájmu.

Odhad pronájmu na 1 rok je 750.000Kč bez DPH.

Může si tu tribunu od dodavatele pronajmout MHMP? Nebo můžeme požádat o dotaci na pronájem?

Děkuji a těším se, že si zavoláme

Krásný den

**Martin Kurka**

*Supporter Liaison Officer*

**Bohemians Praha 1905, a.s.**

Vršovická 1489/31

101 00 Praha 10

**tel.:** +420 773 999 695

**e-mail:** [martin.kurka@bohemians1905.cz](mailto:martin.kurka@bohemians1905.cz)

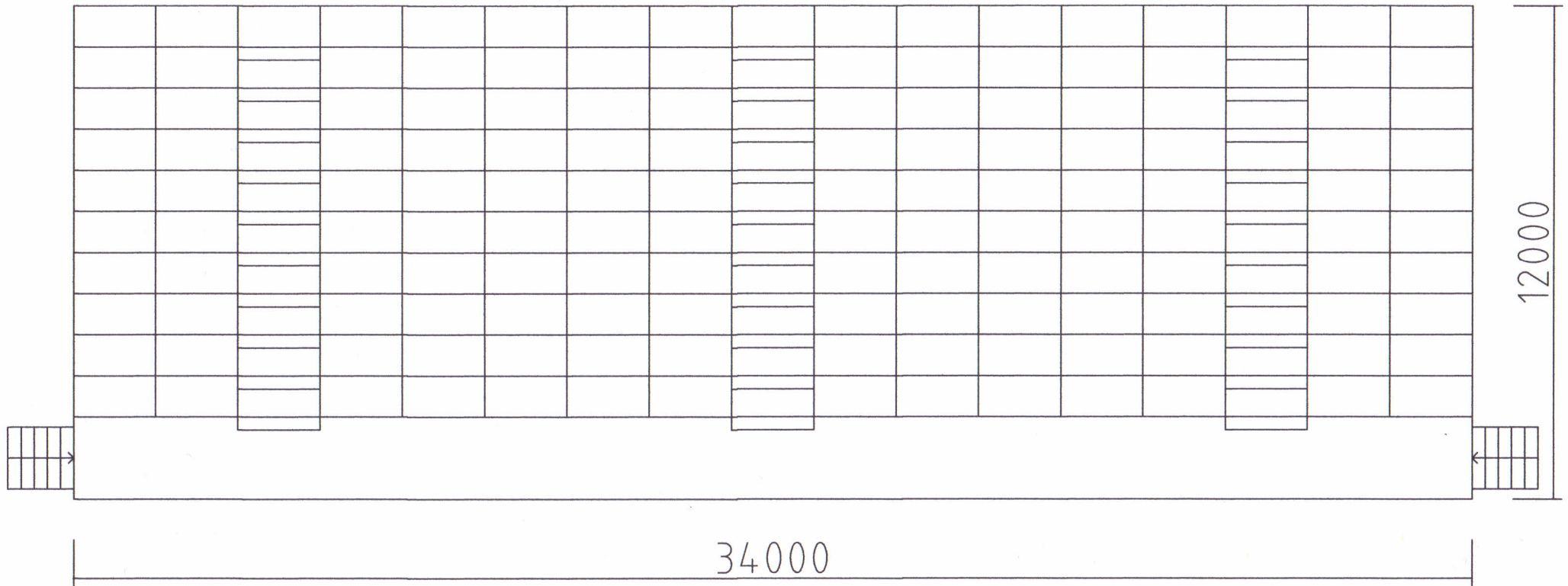
**web:** [www.bohemians.cz](http://www.bohemians.cz)



**KLOKANI BOJUJÍ**  **KOPANOU MILUJÍ**

# Tribuna - stání - půdorys

V\_2



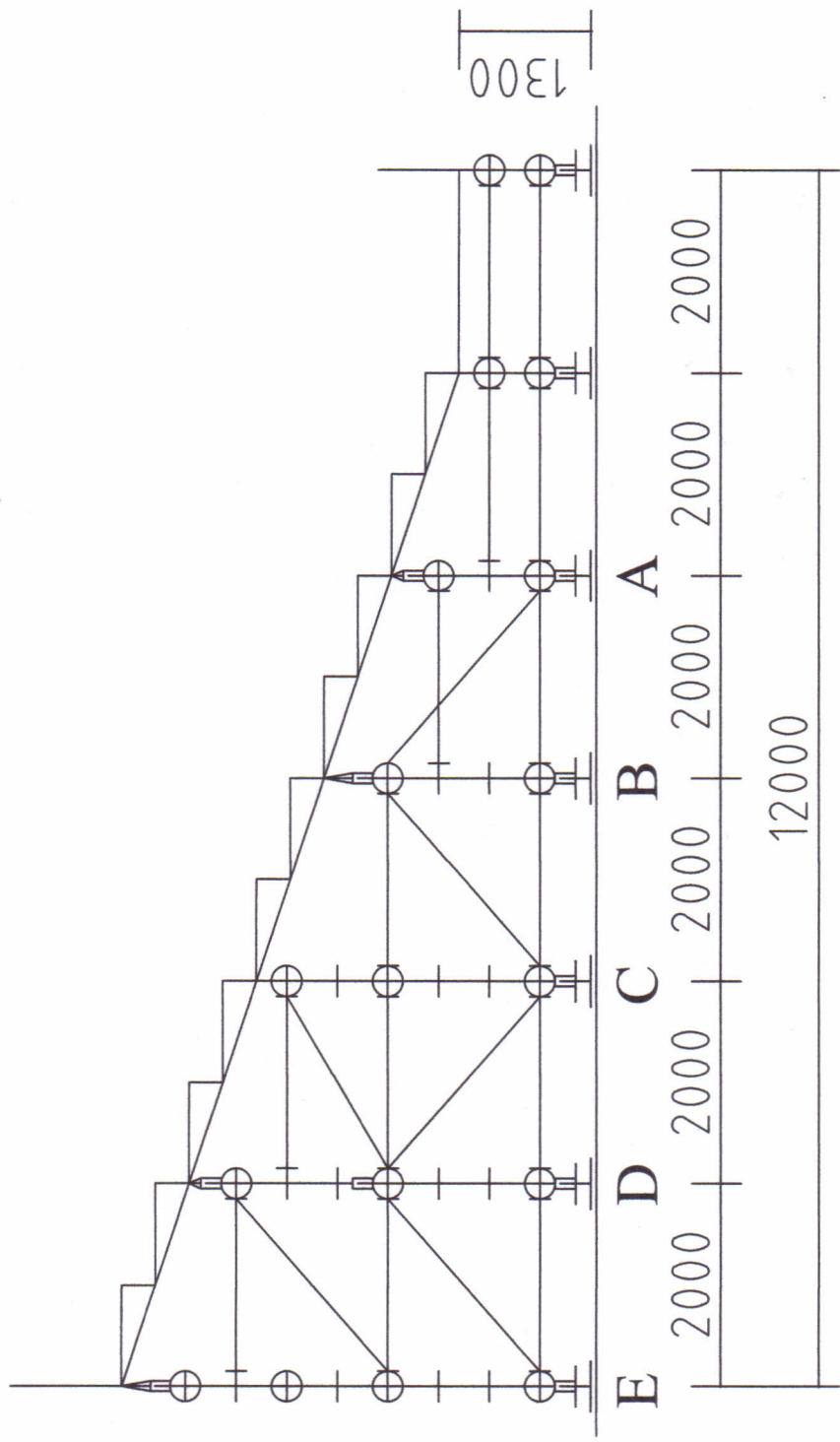
Celková kapacita tribuny - 1000 míst.



**BOHEMIANS 1905**  
**JIŽNÍ TRIBUNA**







4630

1300

E

D

C

B

A

2000

2000

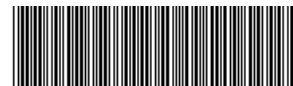
2000

2000

2000

2000

12000



## Materiál k projednání

# TISK:R-39498

k rozvoji lokality Vršovice - Bohemians

### Obsah materiálu:

1. Návrh usnesení
2. Příloha č.1 k usnesení Rady HMP
3. Příloha č.2 k usnesení Rady HMP
4. Důvodová zpráva
5. Příloha č.1 k důvodové zprávě

### Projednáno s:

náměstkem primátora Pavlem Vyhnánkem, M.A.  
radním Mgr. Janem Chabrem  
radním Mgr. Adamem Zábranským  
Ing. arch. Tomášem Veselým, zástupcem ředitele MHMP pro Sekci rozhodování o území  
ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy  
MHMP - ROZ MHMP  
MHMP - LEG MHMP

Podpis:


### Přizvat:

ředitele Pražské developerské společnosti

### Za věcnou a právní správnost:

ředitel Pražské developerské společnosti

K připomínkám:

Před projednáním:

--	--

### Zpracoval:

Václav Vorlíček, MHMP - SE/SE1 MHMP

### Souhlas s předáním k připomínkování:

Podpis:


I. náměstek primátora doc. Ing. arch. Petr Hlaváček  
radní PhDr. Mgr. Vít Šimral, Ph.D. et Ph.D.

Podpis:


### Předkládá:

I. náměstek primátora doc. Ing. arch. Petr Hlaváček  
radní PhDr. Mgr. Vít Šimral, Ph.D. et Ph.D.

Zpracováno dne:

10.3.2021

**Hlavní město Praha**  
**RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY**

**U S N E S E N Í**

Rady hlavního města Prahy

číslo  
ze dne

*k rozvoji lokality Vršovice - Bohemians*

**Rada hlavního města Prahy**

**I. s o u h l a s í**

1. s přípravou rozvoje lokality Vršovice - Bohemians (dále Projektový záměr) dle rámce uvedeného v příloze č. 1 tohoto usnesení
2. s konceptem zadání a harmonogramem Projektového záměru, který tvoří přílohu č. 2 tohoto usnesení

**II. u k l á d á**

1. I. náměstkovi primátora doc. Ing. arch. Petrovi Hlaváčkovi
  1. informovat městskou část Praha 10 o zahájení přípravy Záměru dle tohoto usnesení  
Termín: ihned
  2. předložit Radě hl. m. Prahy ke schválení smlouvu o společném zadávání včetně souvisejících podkladů pro pokračování Projektového záměru  
Termín: 17.5.2021

2. radnímu PhDr. Mgr. Vítu Šimralovi, Ph.D. et Ph.D.

1. projednat zejména s odborem ROZ MHMP další postup a finanční plán pro realizaci Etapy II Projektového záměru (stadion Bohemians), aby mohla být Etapa II Projektového záměru zhmotněna v následné realizační fázi

Termín: průběžně

3. řediteli Pražské developerské společnosti

1. ve spolupráci s I. náměstkem primátora doc. Ing. arch. Petrem Hlaváčkem a radním PhDr. Mgr. Vítem Šimralem, Ph.D. et Ph.D. a zajistit přípravnou fázi Projektového záměru dle příloh č. 1 a č. 2 tohoto usnesení

Termín: průběžně

4. řediteli Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy

1. poskytnout součinnost Pražské developerské společnosti, p. o. při přípravě Projektového záměru dle příloh č. 1 a 2 tohoto usnesení

Termín: průběžně

5. MHMP - ROZ MHMP

1. poskytnout součinnost Pražské developerské společnosti, p. o. při přípravě Projektového záměru dle příloh č. 1 a 2 tohoto usnesení

Termín: průběžně

MUDr. Zdeněk Hřib v. r.  
primátor hl.m. Prahy

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček v. r.  
I. náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: I. náměstek primátora doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, radní PhDr. Mgr. Vít Šimral, Ph.D. et Ph.D.

Tisk: R-39498

Provede: I. náměstek primátora doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, radní PhDr. Mgr. Vít Šimral, Ph.D. et Ph.D., ředitel Pražské developerské společnosti, ředitel Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, MHMP - ROZ MHMP

Na vědomí: odborům MHMP



# BOHEMIANS VRŠOVICE



RÁMEC PROJEKTOVÉHO ZÁMĚRU

únor 2021

## Úvod

Pozemek při ulicích Vršovická a Petrohradská, Městský stadion Ďolíček i pozemky bývalé Vršovické tržnice v sousedství Gymnázia Přípotoční vlastní hlavní město Praha. Část pozemků je svěřena městské části Praha 10 (dále MČ Praha 10) a část byla předána k hospodaření Pražské developerské společnosti, p. o. (dále PDS).

Záměrem PDS je zrealizovat bytový dům s nájemními byty hl. m. Prahy a se službami v parteru na základě platného územního rozhodnutí na parcele číslo 1121/1 v k. ú. Vršovice. V roce 2016 byla usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy odejmuta svěřená správa pozemku městské části Praha 10. Při té příležitosti schválilo Zastupitelstvo hl. m. Prahy svým usnesením č. 20/32 ze dne 20. 10. 2016 Memorandum o vzájemné spolupráci mezi MČ Praha 10 a hl. m. Prahou. V rámci memoranda deklarují strany „vůli vyřešit veškeré záležitosti, související s nabytím areálu Ďolíček do vlastnictví HMP“. V rámci podmínek MČ Praha 10 pro odejmutí pozemku parc. č. 1121/1 v k. ú. Vršovice, požaduje MČ Praha 10 mimo jiné:

- kvalitní dotvoření urbanistické městské blokové struktury, která je v této oblasti Vršovic typická, polyfunkční objekt – bytový dům s obchodním parterem na úrovni Vršovické a Petrohradské ulice, včetně kvalitního veřejného prostoru vzniklého v návaznosti na vodní tok Botič, jak stanovuje i Generel veřejných prostranství Prahy 10
- podél vodního toku Botiče zachovat potenciál zelené osy (lokálního biokoridoru) s využitím pro sportovní a relaxační účely obyvatel, a to v návaznosti na stávající pěší trasy a cyklostezky
- počítat s náhradou stávajících parkovacích míst na pozemcích, například formou podzemních stání v rámci budoucí výstavby, a to v kapacitě minimálně 310 stání nad rámec budoucího objektu

## Návrh postupu projektu

Na základě konzultací se zástupci Rady hl. m. Prahy (doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, PhDr. Mgr. Vít Šimral, Ph.D. et Ph.D., Mgr. Jan Chabr) a MČ Praha 10 (Ing. Petr Beneš, Ing. Jana Komrsková, Ing. arch. Martin Valovič) a zástupci nájemce stadionu – Fotbalového klubu Bohemians, připravila PDS koncept zadání a harmonogram projektového záměru.

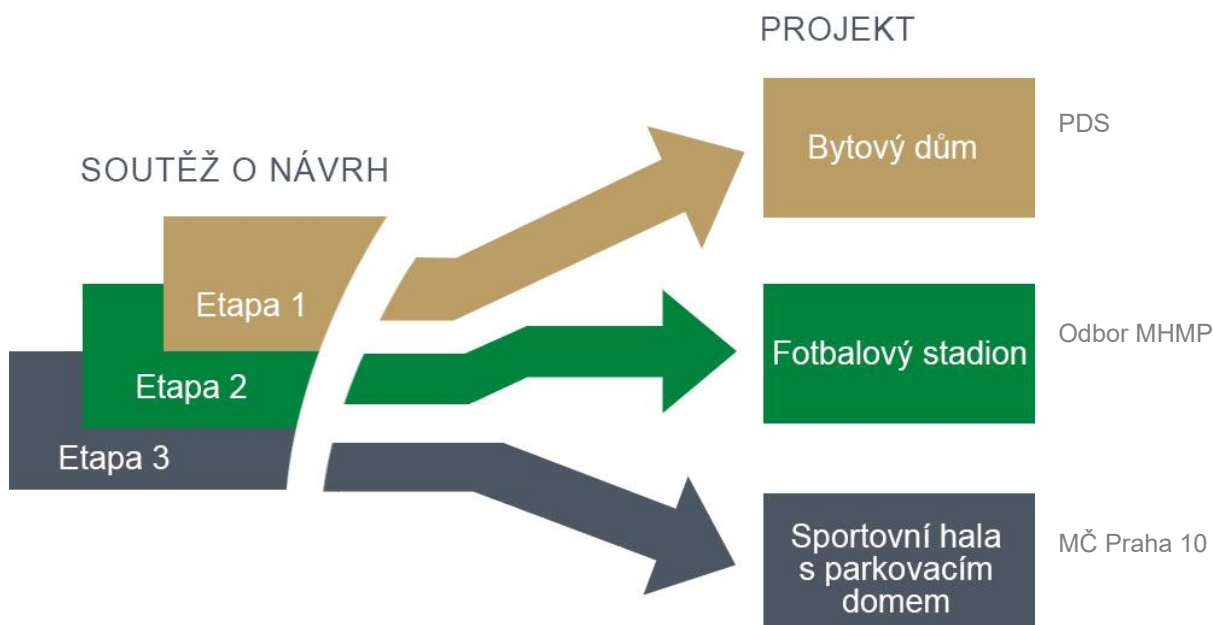
Při prověření a přípravě zadání zohlednila PDS výše zmíněné požadavky. Podzemní parkoviště o kapacitě cca 140 parkovacích stání pro nový bytový dům spolu s náhradou 310 parkovacích stání pro MČ Praha 10 se však v tomto území jeví jako vysoce neekonomické a obtížně proveditelné i s ohledem na předpokládané archeologické nálezy. Jak vyplynulo z původní projektové přípravy, lze v místě staveniště také očekávat velké množství spodní vody a obtíže při budování rozsáhlého podzemí. Pro vyřešení deficitu 310 parkovacích míst bude optimální v součinnosti s Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy a MČ Praha 10 využít pozemek mezi Gymnázium Přípotoční a ul. Vršovickou svěřený do správy MČ Praha 10. Na pozemku je možné vybudovat sportovní halu pro potřeby gymnázia i veřejnosti a v nadzemních podlažích cca 300–400 parkovacích míst.

Městský stadion Ďolíček, který je od roku 2016 v majetku hl. m. Prahy, prošel poslední významnější stavební úpravou v roce 1968. V současnosti je areál nevyhovující z hlediska provozních potřeb i stavebního stavu. Dostavbou a navýšením kapacity stadionu na 8-10 tisíc diváků by stadion vyhovoval kategorii 4 UEFA a mohl být využíván i pro mezinárodní zápasy reprezentace České republiky U21, reprezentace žen, dalších mládežnické reprezentace, tréninky dětí a pro kulturní akce. Žádný takový stadion v současné době na území hl. m. Prahy není a městský stadion by tak nabyl nadregionálního významu.



Součástí podkladových podmínek pro projekt stadionu bude zajištění možné etapizace realizace stadionu v dělení na jednotlivé sektory (západ, východ, sever, jih) se zajištěním plné funkčnosti v potřebných parametrech při postupné realizaci celého projektu. Součástí zadání stadionu bude také důraz na úspornost a efektivnost z hlediska stavebního programu a zajištění efektivního vynaložení celkových nákladů. Se zvláštním zřetelem bude pohlíženo na zadání a parametry využití tzv. jižní tribuny při ul. Vršovická, kde je potenciál využití i pro jiné účely, než je funkce stadionu, a může vzniknout polyfunkční objekt dle zadání HMP s integrováním dalších funkcí a služeb, což může z dlouhodobého hlediska pozitivně přispět k ekonomice celého záměru.

PDS navrhuje postupovat při předprojektové přípravě a zadání veřejné zakázky na architektonické řešení a projekční práce společným postupem tří zadavatelů, tedy hl. m. Prahy, městské části Praha 10 a Pražské developerské společnosti, jako centrálního zadavatele. Centrální zadavatel připraví podklady a zadávací dokumentaci a zorganizuje architektonickou soutěž o návrh na celé území v souladu se Zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále ZZVZ). Jednací řízení bez uveřejnění navazující na soutěž o návrh s cílem uzavřít smlouvu o dílo pak mohou vést jednotliví zadavatelé nebo opět pověřit PDS.



# BOHEMIANS VRŠOVICE



KONCEPT ZADÁNÍ

únor 2021



## Obsah

I. ÚVOD .....	2
II. ŘEŠENÉ ÚZEMÍ.....	4
III. POPIS LOKALITY.....	5
IV. PODKLADY.....	6
V. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ .....	6
Etapa 1 .....	6
Etapa 2.....	7
Etapa 3.....	8
Veřejná prostranství .....	8
VI. PŘÍLOHY .....	8



## I. ÚVOD

Pozemek dnešního parkoviště při ulicích Vršovická a Petrohradská, Městský stadion Ďolíček i pozemky bývalé Vršovické tržnice v sousedství Gymnázia Přípotoční vlastní hlavní město Praha, část je svěřena městské části Praha 10 a část byla předána k hospodaření Pražské developerské společnosti, p. o.

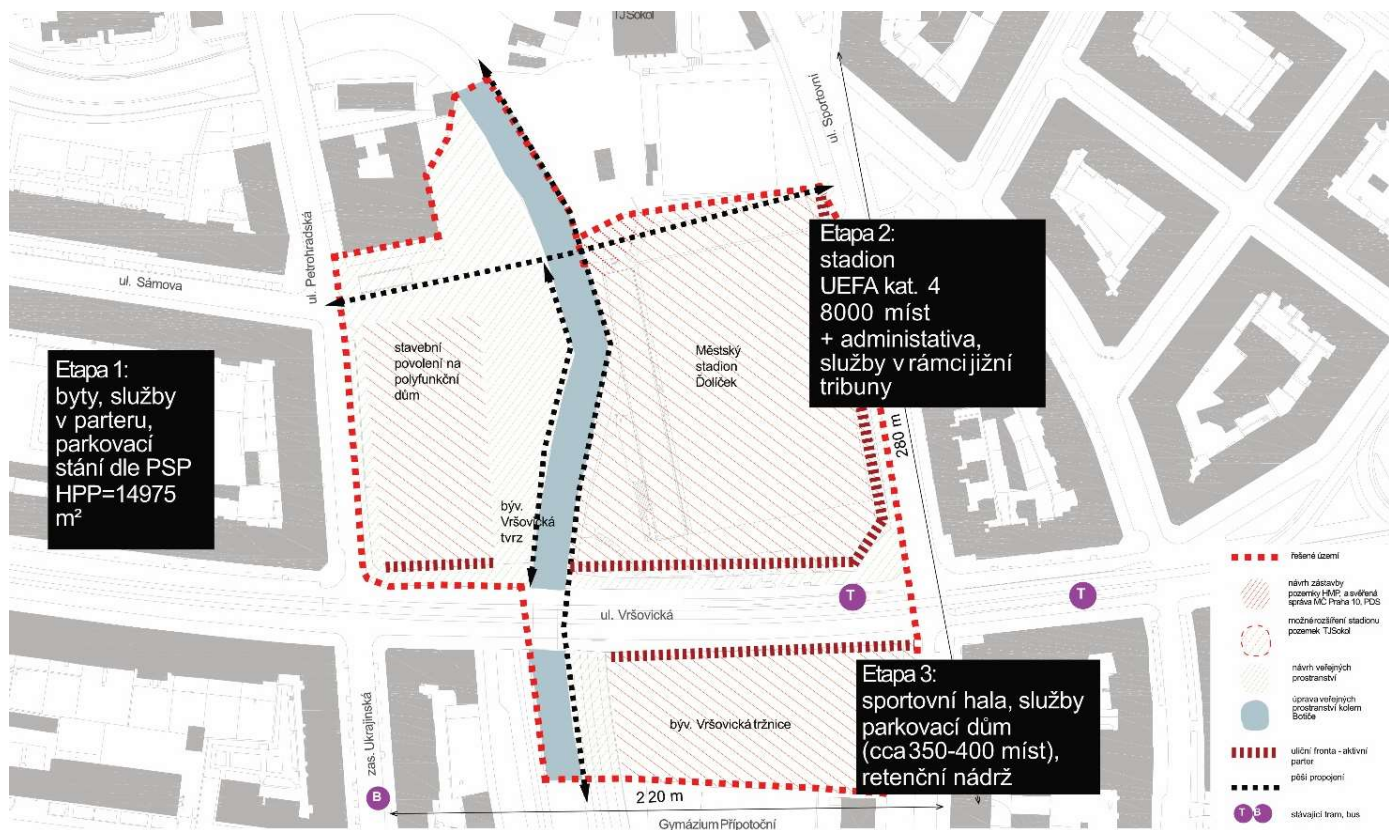
### Záměrem investora je na pozemcích zrealizovat:

- bytový dům s nájemními byty hl. m. Prahy a se službami v parteru na základě platného územního rozhodnutí,
- stavební úpravy a dostavbu s rozšířením kapacity Městského fotbalového stadionu Ďolíček,
- sportovní halu se službami v parteru a parkovacími místy v nadzemních podlažích,
- úpravu přilehlých veřejných prostranství.

### Stavby musí být navrženy a zrealizovány dle kvalitativních a prostorových požadavků investora, hospodárně a udržitelně, s důrazem na:

- lidské měřítko a soulad s lokalitou Vršovic,
- hospodárnost po celou dobu životnosti projektu,
- kvalitní urbanistické a architektonické řešení vycházející ze současných potřeb v oblasti bydlení, sportovních a dopravních staveb,
- důraz na kvalitu při šetném vynakládání veřejných prostředků.
- kvalitní krajinářské řešení a řešení veřejných prostranství, promyšlený systém sdruženého parkování a obsluhy jednotlivých domů.

### Etapy návrhu jsou znázorněny na schématu:





## II. ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Řešené území je ze severu vymezeno blokem bytových domů v ulici Petrohradská a Areálem T.J. Sokol Praha, ulicí Sportovní z východu, areálem Gymnázia Přípotoční a ulicí Vršovická z jihu a ulicí Petrohradská ze západu. Návrh se tedy bude zabývat následujícími pozemky v katastrálním území Vršovice:

etapa	parc. č.	vlastník	
Etapa 1 PDS	1121/1	hl. m. Praha, svěřeno	
	1124	hl. m. Praha, svěřeno	
MČ Praha 10			
Etapa 2	1125/1	hl. m. Praha	
	1125/5	hl. m. Praha	
	1125/6	hl. m. Praha	
	1125/7	hl. m. Praha	
	1127/1	hl. m. Praha	
	1127/2	hl. m. Praha	
	1127/4	hl. m. Praha	
	1127/6	hl. m. Praha	
	1127/7	hl. m. Praha	
	1127/8	hl. m. Praha	
	1127/11	hl. m. Praha	
	1127/12	hl. m. Praha	
	1127/10	hl. m. Praha	
	1127/9	hl. m. Praha	
	část 954/4 Vršovice		T.J. Sokol Praha
		2501/1	hl. m. Praha
Etapa 3 MČ Praha 10	1958/6	hl. m. Praha, svěřeno	
	2092/5	hl. m. Praha	

### Vydané stavební povolení

Pro projekt Integrovaného obchodního a bytového domu Delvita na pozemku parc. č. 1121/1 bylo v roce 1998 vydáno rozhodnutí o umístění stavby a následně r. 2001 vydáno stavební povolení. Stavbou vjezdové rampy, která zároveň slouží pro sousední bytový dům, byla v roce 2004 zahájena stavba. V roce 2018 byly pozemky odejmuty ze svěřené správy městské části Praha 10 a v současné době jsou svěřeny k hospodaření Pražské developerské společnosti, p. o.

### Platný územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy

#### Etapa 1

Územní plán vymezuje všeobecně smíšené využití s kódem míry využití G (SV-G), část pozemku leží v ploše městské a krajinné zeleně (ZMK), součet hrubých podlažních ploch je tedy 9 340 m<sup>2</sup>. Územní rozhodnutí pro Integrovaný obchodní a bytový dům Delvita bylo vydáno již v roce 1998 před platností územního plánu, a to na kapacitu 14 975 m<sup>2</sup>, což více odpovídá okolní městské blokové struktuře o 6 nadzemních podlažích. Návrh bude vycházet z této kapacity.

## Etapa 2

Fotbalový stadion leží v ploše komplexů občanské vybavenosti (ZVO) a sousedící tenisové kurty v areálu Sokola v ploše sportu (SP). Pro komplexy občanské vybavenosti je jako přípustné využití i zařízení pro administrativu, obchodní zařízení do 20 000 m<sup>2</sup>, hotelová a ubytovací zařízení.

## Etapa 3

Územní plán vymezuje plochu veřejné vybavenosti (VV) s plovoucí značkou pro umístění záchytné nádrže (TVV), sportovní zařízení související s hlavním využitím spadá pod přípustné využití, garáže pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím pak pod podmíněčně přípustné využití. Pro tuto etapu zvažuje zadavatel změnu územního plánu.

Návrh Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) k projednání dle § 50 stavebního zákona  
Metropolitní plán vymezuje v území stavební bloky s regulací výšky na 6 a 3 nadzemní podlaží. Podél Botiče je vymezen návrh cyklistického propojení. Na pozemku v etapě 2 je opět potvrzen návrh záchytné nádrže.

## III. POPIS LOKALITY

Bloková struktura Vršovic je sevřena do poměrně úzkého údolí, na jehož svazích se rozkládají parky, v sousedství řešeného území jsou to hlavně Havlíčkovy sady.

Hlavní osu území tvoří ulice Vršovická, která je zároveň dopravní tepnou území s tramvajovou linkou. V rámci řešeného území leží zastávka Bohemians, v blízkosti pak zastávky autobusu v ulici Petrohradská. V pěší dostupnosti do 10 min (500 m) je vlakové nádraží Praha-Vršovice. Podél Botiče prochází páteřní cyklotrasa A23 „Botič“: Výtoň – Vršovice – Michle – Záběhlice – Hostivař – Petrovice – Křeslice – Újezd. V řešeném území je přerušen průjezd podél Botiče a cyklotrasa je odkloněna do ulic Vršovická a Ukrajinská.

Kostru aktivit v území tvoří kromě městských parků zejména místní občanská vybavenost v segmentu mezi Sámovou a Vršovickou ulicí, tedy obchodní dům, základní a mateřská škola, tenisová hala, zimní stadion a domov pro seniory. Další služby a komerční vybavenost se sdružují kolem ulic Moskevská a Krymská. Řešené území je vhodné pro doplnění vybavenosti.

Potok Botič má potenciál tvořit důležitou krajinnou a rekreační osu. V současné době je však jeho koryto v řešeném území včetně přiléhajících veřejných prostranství vysoce degradováno. Od ulice Vršovická na sever je znemožněn průchod podél potoka ploty a pozemky ve vlastnictví soukromých subjektů. Potoční prostor leží v pásmu ÚSES (územní systém ekologické stability) a je vymezen jako lokální biokoridor.

Na části pozemku mezi Botičem a Petrohradskou ulicí, stálo do roku 1971 východní křídlo Vršovické (vodní) tvrze z 16. století, poničené při bombardování Prahy roku 1945. Část přízemí se mohla zachovat v terénu při břehu potoka. Tvrz je zapsaná na seznamu kulturních památek.

Městský stadion Ďolíček, původně Dannerův stadion, byl otevřen veřejnosti v roce 1932 s návštěvou 18 000 diváků. Poslední významnější stavební úpravou byla výstavba západní tribuny pro cca 3 000 diváku a šatnové zázemí sportovců v roce 1968. Půdorysně i výškově přejímá stadion rozměry okolní blokové zástavby. Současný stav areálu je nevyhovující z hlediska provozních potřeb i stavebního stavu. Na severu se stadionem sousedí areál T.J. Sokol Praha Vršovice s budovou Sokolovny, tenisovými kurty a sportovištěm pro lukostřelbu. Hlavní město Praha jedná o odkupu části pozemku.

## IV. PODKLADY

**Návrh bude respektovat legislativní požadavky, technické normy, závazné na základě příslušných právních předpisů, územně plánovací a koncepční dokumenty hlavního města Prahy a zadání investora, zejména:**

1. Platný územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, v případě etapy 1 výrokovou část rozhodnutí o umístění stavby „Integrovaný obchodní a bytový dům DELVITA“ (příloha č. 3 tohoto dokumentu).
2. Pražské stavební předpisy: Nařízení č. 10/2016 sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy) ve znění nařízení č. 14/2018 sb. hl. m. Prahy s aktualizovaným odůvodněním.
3. Návrh územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) k projednání dle § 50 Stavebního zákona.
4. Zadání investora pro městskou bytovou výstavbu hl. m. Prahy 10/2020 (příloha č. 1 tohoto dokumentu).
5. Stavební program Ďolíček 2020 (příloha č. 5 tohoto dokumentu).

**Návrh zohlední:**

1. Manuálu UEFA pro fotbalové stadiony (příloha č. 7)
2. Projekt ligové stadiony 2012 (příloha č. 8 tohoto dokumentu)
3. Urbanistickou studii Botič, Městská část Praha 10 (příloha č. 10 tohoto dokumentu)
4. Generel veřejných prostranství Prahy 10, Městská část Praha 10 (příloha č. 11 tohoto dokumentu)

## V. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ

### **Etapa 1**

Záměrem Pražské developerské společnosti je pořídit projektovou dokumentaci na změnu stavby na základě platného stavebního povolení a v rámci platného územního rozhodnutí pro dům, který bude více odpovídat současným urbanistickým, architektonickým a technickým požadavkům, nabídne pro město efektivnější využití a výhodnější funkční skladbu, tvarem se přiblíží okolní blokové zástavbě Vršovic.

Polyfunkční dům bude obsahovat byty určené pro městské nájemní bydlení v kombinaci se službami v parteru. Parter o jednom nadzemním podlaží bude pronajimatelný pro komerční vybavení, případně v něm bude umístěna veřejná vybavenost. Celková kapacita hrubých podlažních ploch bude vycházet ze stavu navrženého v dokumentaci pro územní rozhodnutí a dokumentaci pro stavební povolení, tedy 14 975 m<sup>2</sup>. Je možné přeskupit hmoty tak, aby se dům více blížil charakteru blokové zástavby a je vhodné zlepšit poměr zeleně na rostlém terénu oproti navrženému stavu.

Počet parkovacích stání bude odpovídat nově navrženým kapacitám a funkcím domu podle Pražských stavebních předpisů. I vzhledem k vysoké hladině spodní vody na pozemku je vhodné minimalizovat počet podzemních podlaží. V přízemí je důležitá bude flexibilita využití prostoru pro různé provoz. Plochy parteru mohou sloužit i pro vybrané provoz související se sousedícím fotbalovým stadionem, které mají požadavek na přístup mimo samotný stadion.

Založení objektu je třeba navrhnout s ohledem na vysokou hladinu spodní vody. Podrobnosti jsou uvedené v dokumentaci pro stavební povolení (příloha č. 2 tohoto dokumentu).

Dům bude splňovat minimální prostorové a kvalitativní standardy pro městem iniciovanou výstavbu obsažené v Zadání investora pro městskou bytovou výstavbu hl. m. Prahy (příloha č. 1 tohoto dokumentu).

Požadovaná skladba bytů při minimální ploše 10 500 m<sup>2</sup> hrubých podlažních ploch pro bydlení:

standard kategorie bytu	zastoupení standardu	HPP dle standardu	velikost bytů	zastoupení velikosti	min. počet bytů	max. počet bytů
<b>M</b>	20 %	<b>2 100</b> m <sup>2</sup>	1+kk	20 %	<b>8</b>	<b>12</b>
			2+kk	40 %	<b>11</b>	<b>55</b>
			3+kk	40 %	<b>8</b>	<b>11</b>
<b>B</b>	10 %	<b>1 050</b> m <sup>2</sup>	1+kk	20 %	<b>3</b>	<b>4</b>
			2+kk	40 %	<b>4</b>	<b>5</b>
			3+kk	40 %	<b>3</b>	<b>5</b>
<b>S</b>	70 %	<b>7 350</b> m <sup>2</sup>	1+kk	10 %	<b>11</b>	<b>18</b>
			2+kk	20 %	<b>14</b>	<b>25</b>
			3+kk	50 %	<b>26</b>	<b>40</b>
			4+kk	20 %	<b>9</b>	<b>14</b>
					<b>97</b>	<b>149</b>

Při vyšších hrubých podlažních plochách budou počty bytů adekvátně zvýšeny v rámci daných procent zastoupení kategorie a velikosti bytů (dle Zadání investora pro městskou bytovou výstavbu hl. m. Prahy).

## Etapa 2

Budou navrženy stavební úpravy a dostavba stadionu tak, aby areál splňoval parametry Unie evropských fotbalových asociací UEFA pro pořádání pohárových zápasů v kategorii 4 podle Manuálu UEFA pro fotbalové stadiony (příloha č. 6 tohoto dokumentu), požadavky Fotbalové asociace České republiky (příloha č. 7 tohoto dokumentu), legislativní požadavky a technické normy, závazné na základě příslušných právních předpisů. Důležitým požadavkem je minimální kapacita 8 000 diváků. Vzhled bude odpovídat městskému stadionu a jeho umístění v blokové zástavbě Vršovic. Bude navrženo řešení přístupu diváků k jednotlivým sekcím stadionu a úprava přilehlých veřejných prostranství. Dopravní obsluha a parkovací kapacity stadionu pro běžný provoz i pořádání větších utkání budou navrženy tak, aby minimálně zatěžovaly běžnou dopravu v území. Parkovací kapacity pro hráče, rozhodčí a delegáty, média, velitele hasičů a policie je třeba řešit v rámci stadionu. Vzhledem k tomu, že jde o stadion městský s dobrou dostupností hromadnou dopravou, bude snaha zadavatele snížit počet diváckých parkovacích stání.

Předpokládá se zachování, případně dostavba západní tribuny, vybudování nového zázemí, možnost posunu trávníku severním směrem a dostavba zbývajících 3 tribun, které budou zrealizovány nově. Řešení východní tribuny vyžaduje kreativní řešení na úzkém prostoru. Na jižní straně se předpokládá integrace tribuny do budovy, která naváže na zástavbu Vršovické ulice, s možností umístění kancelářských prostor k pronájmu ve vyšších patrech a komerčních ploch v parteru.

Stavební program stadionu tvoří příloha č. 5 tohoto dokumentu.

### Etapa 3

Bude navržen objekt sportovní haly se službami v parteru a parkovacími místy ve vyšších nadzemních podlažích. Na pozemku či v podzemí objektu bude navržen prostor pro retenční nádrž s rozměry 100 x 40 x 4,5 m. Dle požadavků Pražské vodohospodářské společnosti, a.s. je třeba počítat s podzemní nádrží s nátokovým a odtokovým potrubím a možností obsluhy a výměny vyplachovacích klapek na čištění nádrže, případně výměnou a obsluhou čerpadel, nutné je počítat i s příjezdem těžké techniky.

Parkovací dům bude navržen s kapacitou 350-450 míst a bude sloužit pro potřeby sportovní haly, místních obyvatel a částečně při větších veřejných akcích též fotbalovému stadionu. Konstrukční systém parkovacího domu bude řešen s ohledem na ekonomii realizace a navržen tak, aby mohl být potenciálně demontován, v případě že v budoucnu nebude tato kapacita pro parkování individuálních automobilů potřebná. Důležitý je vzhled parkovacího domu. Řešení ramp pro vjezd do garáží, střechy a fasád objektu bude navrženo s ohledem na umístění v blokové zástavbě širšího centra města a těsným sousedstvím s gymnáziem a jeho sportovišti.

Sportovní hala se zázemím a pronajímatelnými plochami pro služby bude umístěna v přízemí a bude sloužit potřebám veřejnosti i Gymnázia Přípotoční. Hala bude navržena tak, aby bylo možné její vnitřní uspořádání upravit pro pořádání různých akcí, sportovních nebo kulturně společenských. Základem bude univerzální hrací plocha o rozměrech 44 x 24 m s volnou hrací výškou 8 m, která vyhovuje různým sportům (basketbal, volejbal, florbal, házená, tenis, fitness atd.). Hrací plochu bude možné rozdělit na další dvě malé tréninková hřiště. Dále mohou budou navrženy 1-2 malé hrací plochy o rozměrech 28 x 15 m. Zázemí bude vybaveno odpovídajícími šatnami, hygienickým zázemím, skladem sportovních potřeb, recepcí a zázemím správy objektu. Pronajímatelné plochy pro služby budou přístupné z ulice Vršovická.

### Veřejná prostranství

Návrh veřejných prostranství bude vycházet z Generelu veřejných prostranství Prahy 10 (příloha č. 11 tohoto dokumentu) a Urbanistické studie Botič městské části Praha 10 (příloha č. 10 tohoto dokumentu). U veřejných prostranství bude kladen důraz na prostupnost a přehlednost území, snadnou udržitelnost a promyšlený systém nakládání s dešťovými vodami. Bude navrženo pěší propojení ulic Petrohradská (v prodloužení ulice Sámova) a Sportovní pěší lávkou přes Botič, které nebude v konfliktu s provozem fotbalového stadionu.

## VI. PŘÍLOHY

1. Zadání investora pro městskou bytovou výstavbu hl. m. Prahy 12/2020.
2. POLYFUNKČNÍ DŮM DELVITA, projekt pro stavební povolení, Architektonický ateliér Holub s.r.o. (Ing. arch. Alexander Holub, Ing. arch. Viktor Tuček, Ing. arch. Petr Irinkov, 2000).
3. Rozhodnutí o umístění stavby „Integrovaný obchodní a bytový dům DELVITA“ (Magistrát hl. m. Prahy, 25. 10. 1998).
4. Objemové ověření možnosti změny stavby Multifunkčního domu Petrohradská – Ing. arch. Martin Hajný, Atelier Hajný.
5. Stavební program Ďolíček 2020.
6. Manuálu UEFA pro fotbalové stadiony (UEFA Stadium Infrastructure Regulation, UEFA 2018).
7. Projekt ligové stadiony 2012 (Josef D R Á B, předseda komise pro bezpečnost a výstavbu stadionů ČMFS).

8. Objemová studie proveditelnosti rekonstrukce fotbalového stadionu Bohemians ve Vršovické ulici v Praze 10, Městská část Praha 10 (Ing. arch. Arnošt Navrátil architektonický ateliér, Ing. arch. Kamil Švaříček, 2011).
9. Urbanistická studie Botič, Městská část Praha 10 (2018, architektonický ateliér PROJEKTOR s.r.o., Archum architekti s.r.o.).
10. Generel veřejných prostranství Prahy 10, Městská část Praha 10 (UNIT architekti, s.r.o., 2016).



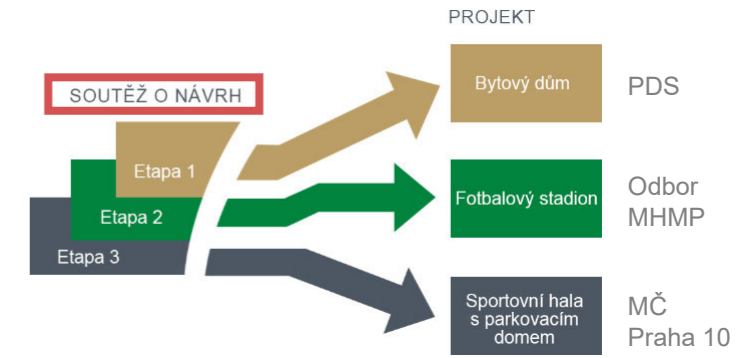
# BOHEMIANS VRŠOVICE

## HARMONOGRAM PŘÍPRAVY A ORGANIZACE SOUTĚŽE O NÁVRH

V harmonogramu jsou uvedeny termíny s předpokladem efektivní spolupráce všech tří zadavatelů - Pražské developerské společnosti, Hl. m. Prahy a jím určeného odboru a městské části Praha 10.

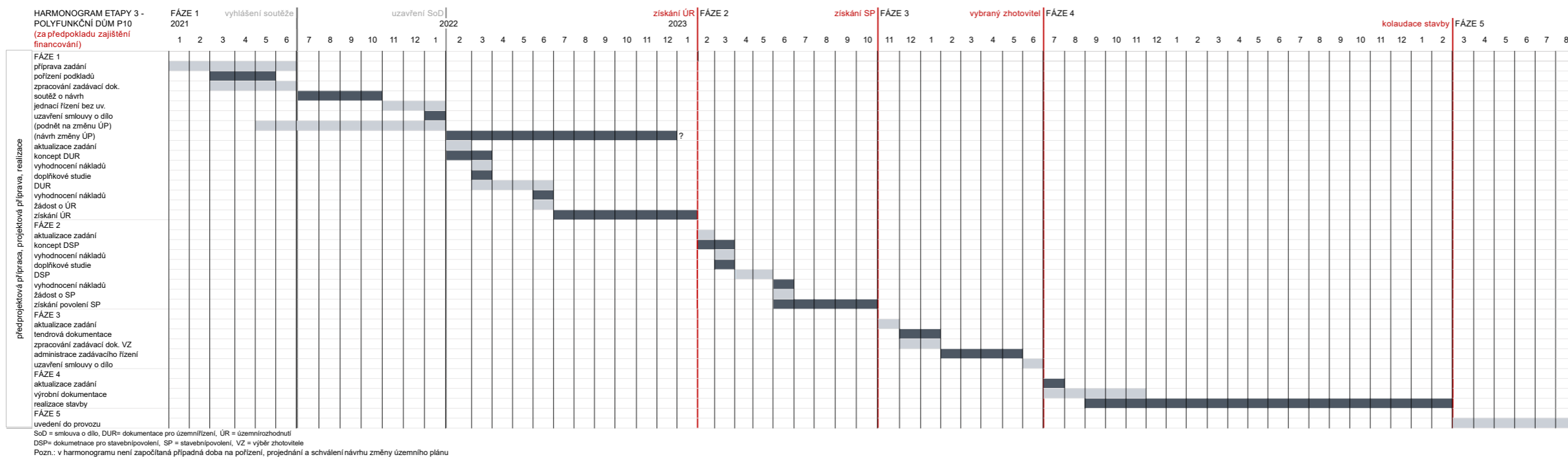
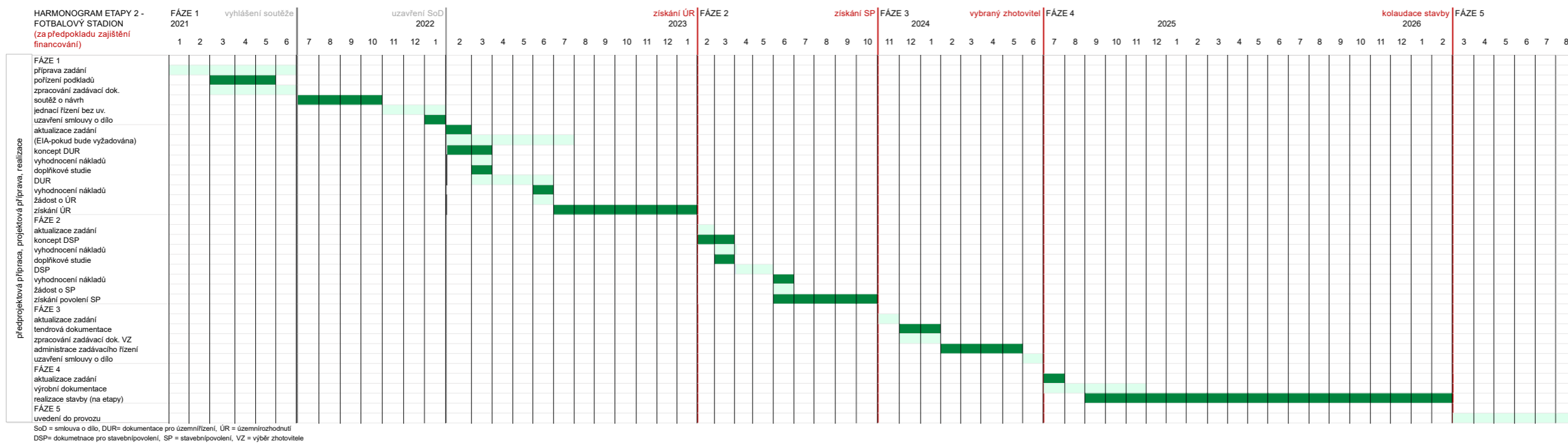
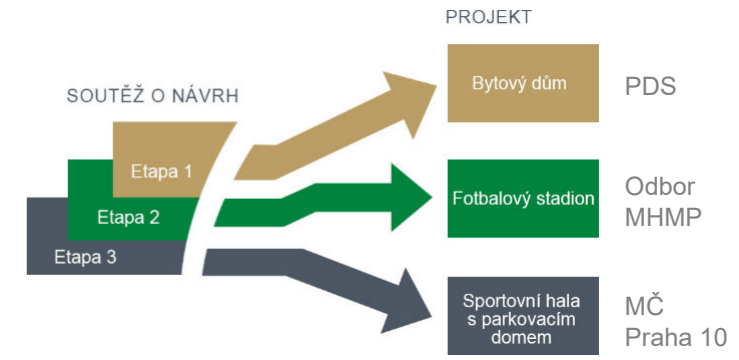
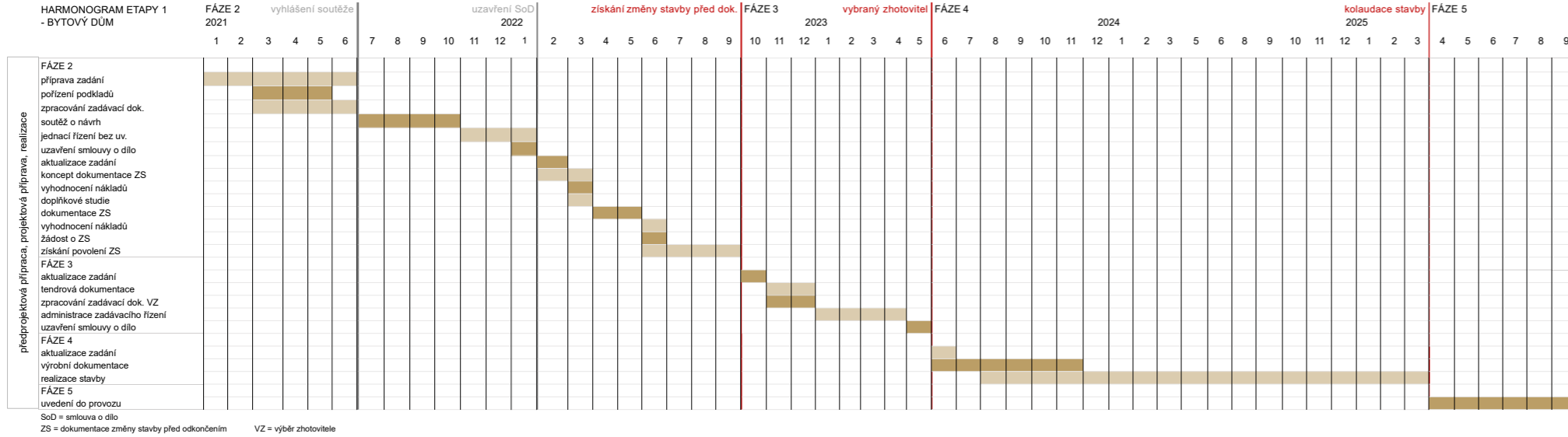
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	
				vyhlášení SoN						uzavření SoD							
PŘÍPRAVA	Činnost PDS	22101	usnesení o přípravě projektu			■											
		22102	usnesení o centrálním zadávání, investiční akci				■										
		22201	uzavření smlouvy o centrálním zadávání					■									
	Project management	23101	PM - příprava projektu - zadání, výběr dodavatele	■	■	■	■	■	■	■							
		23102	konzultace HMP, MČ P10	■	■	■	■	■	■	■							
		23201	vyhodnocení nákladů			■	■	■	■	■							
	Předprojektová příprava	24101	geodetické zaměření, průzkum IS	■	■	■	■	■	■	■							
		24102	inženýrskogeolog. průzkum / rešerše			■	■	■	■	■							
		24103	dendrologický průzkum			■	■	■	■	■							
	Právní služby	25101	smlouva o centrálním zadávání		■	■	■	■	■	■							
		25102	zadávací dokumentace, smlouva o dílo (SoD)		■	■	■	■	■	■							
	Ostatní	26101	porotci - ustavující schůze						■	■							
		26102	sekretář soutěže							■	■						
Marketing	27101	fotografie					■	■	■								
	27201	vytvoření webu						■	■	■							
SOUTĚŽ O NÁVRH	Činnost PDS	22401	vyhlášení SoN							■							
		22402	oznámení výsledků SoN										■				
		22202	uzavření SoD													■	■
	Project management	23102	PM - soutěž o návrh (SoN)								■	■	■	■	■	■	■
		23103	PM - jednací řízení bez uveřejnění (JŘBU)								■	■	■	■	■	■	■
		23104	PM - uzavření SoD														■
		23202	vyhodnocení nákladů											■	■	■	■
	Předprojektová příprava	24201	zpracování soutěžních návrhů							■	■	■	■	■	■	■	
	Právní služby	25103	administrace SoN a JŘBU							■	■	■	■	■	■	■	
	Ostatní	26103	přezkoušení návrhů											■	■	■	■
		26104	sekretář soutěže - přijetí návrhů, protokol											■	■	■	■
		26105	porotci - hodnocení návrhů											■	■	■	■
	Marketing	27202	správa webu											■	■	■	■
27301		zasedání poroty - občerstvení											■	■	■	■	

SoD = smlouva o dílo, SoN = soutěž o návrh



**BOHEMIANS VRŠOVICE**  
**HARMONOGRAM ETAP**

V harmonogramu jsou uvedeny termíny etap zapřepokladu souhlasných stanovisek DOSS aIPR, Prahaasoučinnosti městem řízených akciových a příspěvkových společností.



## Důvodová zpráva

Usnesením zastupitelstva hlavního města Prahy č. 17/3, ze dne 21. 5. 2020 byl Pražské developerské společnosti, p. o. svěřen k hospodaření pozemek parc. č. 1121/1 v k.ú. Vršovice s cílem rozvíjet, iniciovat, koordinovat a následně realizovat městskou bytovou výstavbu.

Pro daný pozemek bylo v roce 1998 vydáno územní rozhodnutí na stavbu polyfunkčního domu se samoobsluhou, kanceláři a byty. V roce 2001 dostal projekt stavební povolení, avšak nebyl realizován, pouze zahájen stavbou vjezdové rampy do podzemních garáží. V roce 2016 schválilo Zastupitelstvo hl. m. Prahy usnesením č. 20/32 ze dne 20. 10. 2016 uzavření Memoranda o vzájemné spolupráci mezi Městskou částí Praha 10 a hl. m. Prahou, ve kterém strany deklarují vůli vyřešit záležitosti související s nabytím areálu Ďolíček do vlastnictví hl. m. Prahy, vůli zajistit odejmutí pozemku parc. č. 1121/1 v k. ú. Vršovice ze svěřené správy městské části Praha 10 a dohodu na zřízení pracovní skupiny, která by se zabývala otázkami souvisejícími s urbanistickým rozvojem území. Pozemek byl odejmut ze svěřené správy městské části Praha 10 usnesením Zastupitelstva č. 22/10 ze dne 15. 12. 2016.

Urbanistický rozvoj území na pozemcích hl. m. Prahy je rozdělen do tří etap, které budou vzájemně koordinovány:

### **Etapu 1 – Bytový dům**

Pozemek parc. č. 1121 byl předán k hospodaření Pražské developerské společnosti (dále PDS).

Záměrem PDS je pořídit projektovou dokumentaci na změnu stavby v rámci platného územního rozhodnutí pro dům na prac. 1121/1, který bude více odpovídat současným urbanistickým, architektonickým a technickým požadavkům, nabídne pro město efektivnější využití a výhodnější funkční skladbu, tedy převážně byty určené pro městské nájemní bydlení v kombinaci se službami v parteru.

Projekt bude koordinován se sousedním záměrem hl. m. Prahy na rekonstrukci stadionu Ďolíček a záměrem na pozemku u Gymnázia Přípotoční městské části Praha 10, který by mohl vyhovět požadavkům městské části na zřízení parkovacích míst pro obyvatele lokality. Důležitá bude také úprava veřejných prostranství včetně pěšího propojení přes Botič.

**Přípravu projektu bytového domu bude zajišťovat PDS.**

### **Etapu 2 – Fotbalový stadion Ďolíček**

Městský stadion Ďolíček, který je od roku 2016 v majetku hl. m. Prahy.

Stadion prošel poslední významnější stavební úpravou v roce 1968. V současnosti je areál nevyhovující z hlediska provozních potřeb i stavebního stavu. Dostavbou a navýšením kapacity stadionu na 8-10 tisíc diváků by stadion vyhovoval kategorii 4 UEFA a mohl být využíván i pro mezinárodní zápasy reprezentace České republiky U20, reprezentace žen, dalších mládežnické reprezentace, tréninky dětí a pro kulturní akce. Žádný takový stadion v současné době na území hl. m. Prahy není a městský stadion by tak nabyl nadregionálního významu.

Součástí podkladových podmínek pro projekt stadionu bude zajištění možné etapizace realizace stadionu v dělení na jednotlivé sektory (západ, východ, sever, jih) se zajištěním plné funkčnosti v potřebných parametrech při postupné realizaci celého projektu. Součástí zadání stadionu bude také důraz na úspornost a efektivnost z hlediska stavebního programu a zajištění efektivního vynaložení celkových nákladů.

Se zvláštním zřetelem bude pohlíženo na zadání a parametry využití tzv. jižní tribuny při ul. Vršovická, kde je potenciál využití i pro jiné účely, než je funkce stadionu, a může vzniknout polyfunkční objekt dle zadání HMP s integrováním dalších funkcí a služeb, což může z dlouhodobého hlediska pozitivně přispět k ekonomice celého záměru.

**Přípravu projektu fotbalového stadionu je principiálně v gesci HMP. Na straně HMP však musí být definováno, jaký odbor nebo složka bude organizačně, investorsky a projekčně následně zajišťovat přípravu a případnou realizaci projektu fotbalového stadionu.**

### **Etapa 3 – Sportovní hala a parkovací dům**

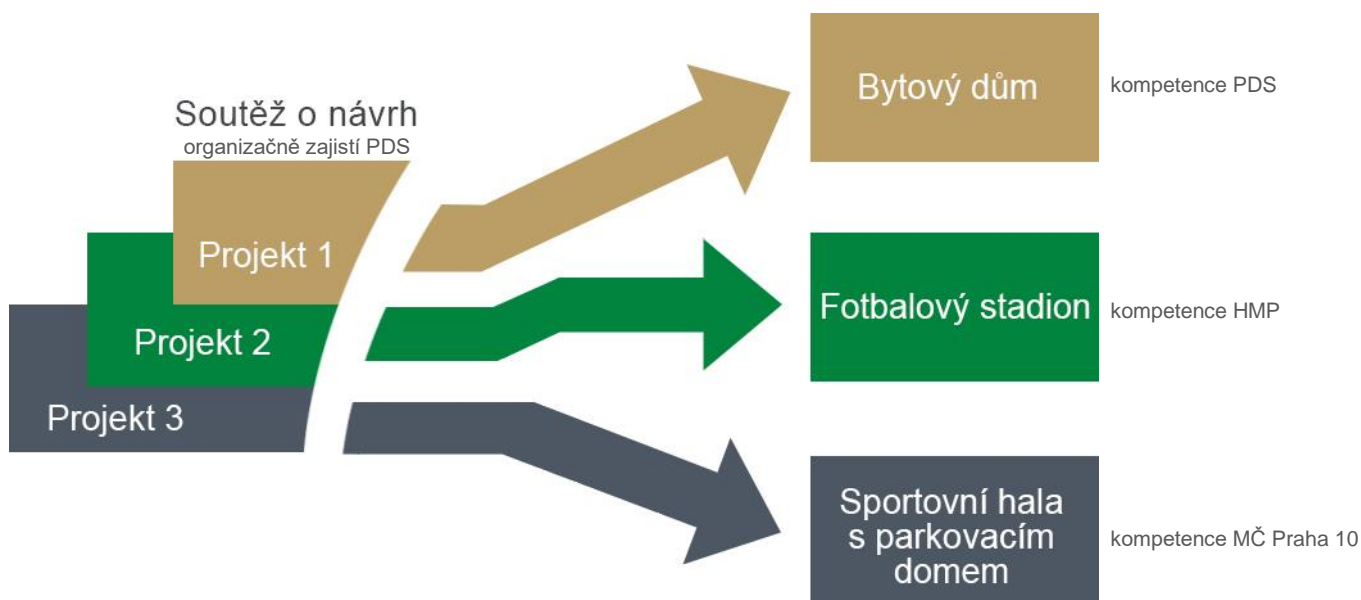
Pozemek parc. č. 1958/6, ve svěřené správě městské části Praha 10.

Pozemek je vhodný pro nahrazení parkovacích míst, která dnes městské části poskytuje parcela určená pro bytový dům. Zároveň je na parcele dlouhodobý záměr výstavby sportovní haly. Nová stavba bude navržena tak, aby vyhověla oběma záměrům a zároveň do ulice Vršovická poskytla živý parter se službami.

**Přípravu projektu sportovní haly a parkovacího domu bude zajišťovat MČ Praha 10.**

### **Společná soutěž o návrh**

Na základě jednání se zástupci hl. m. Prahy a městské části Praha 10, se jako optimální jeví zadat veřejnou zakázku na architektonické řešení a projekční práce společně prostřednictvím PDS jako centrálního zadavatele. Na základě společné dohody zadavatelů, tedy hl. m. Prahy, městské části Praha 10 a PDS a uzavření smlouvy o spolčeném zadávání, může PDS dle § 9 Zákona č. 136/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek provést soutěž o návrh.



PDS zajistí koordinaci zadávací dokumentace a organizaci a administraci soutěže. Zejména pro realizaci Etapy II (stadion Bohemians) musí být však ze strany gesčního radního a příslušných odborů Magistrátu hl. m. Prahy zajištěno financování pro realizaci rekonstrukce stadionu, ať již ze zdrojů hl. m. Prahy nebo externích. Cílem společného zadávání pro různé zadavatele je umožnění následné realizace jednotlivých etap na sobě nezávisle, jak to umožní administrativní a rozpočtové faktory, avšak při zachování jednotného architektonicko-urbanistického konceptu vzešlého z arch. soutěže.

**Prioritou PDS je realizace investice městské bytové výstavby na pozemku 1121/1, pro Etapy II a III záměru je PDS připravena poskytnout odbornou a expertní součinnost pro budoucího investora.**

V dalším usnesení přeloží PDS Radě hl. m. Prahy smlouvu o společném zadávání a příslušné rozpočtové opatření.

## **Náklady na soutěž o návrh**

Přílohu č. 1 této důvodové zprávy tvoří odhad nákladů na zajištění soutěže o návrh.

Přepokládané náklady na celou soutěž dle předloženého konceptu pro všechny tři etapy činí 5,9 mil Kč a vychází z výpočtu předběžného odhadu celkových nákladů na jednotlivé etapy, jak je uvedeno v příloze důvodové zprávy. Tyto prostředky bude třeba alokovat společně s předložením Smlouvy o společném zadávání do RHMP dle bodu 2.2. usnesení.

## ROZPOČET SOUTĚŽE O NÁVRH

Bohemians

Kód	Popis	Rozpočet
<b>24000</b>	<b>Projektová příprava</b>	<b>4 910 000</b>
24100	Projektová příprava ostatní	
24101	Geodetické zaměření bytový dům	100 000
24102	Geodetické zaměření stadion	200 000
24103	Geodetické zaměření parkovací dům	80 000
24104	Inženýrsko-geologický průzkum	400 000
24105	Dendrologický průzkum celek	20 000
24200	Projektová příprava budova	
24201	Soutěžní návrhy ceny a odměny bytový dům	1 830 000
24202	Soutěžní návrhy ceny a odměny fotbalový stadion	1 400 000
24203	Soutěžní návrhy ceny a odměny parkovací dům	860 000
24300	Projektová příprava specializace	
24301	Konzultant energetický standard	20 000
<b>26000</b>	<b>Marketing</b>	<b>60 000</b>
26100	Propagační nástroje	
26101	Fotografie	10 000
26200	Propagace	
26201	Reprezentace / pohoštění	10 000
26300	Internet	
26301	Registrace www domén, loga	20 000
26302	Vytvoření www stránek pro prezentaci návrhů	20 000
<b>27000</b>	<b>Ostatní</b>	<b>650 000</b>
27100	Právní služby	
27101	příprava smlouvy o centrálním zadávání	50 000
27102	organizace, admnistrace SoN + JŘBU	400 000
27400	Ostatní	
27401	Porotce 1	50 000
27402	Porotce 2	50 000
27403	Porotce 3	50 000
27404	Porotce 4	50 000
<b>28000</b>	<b>Rozpočtová rezerva</b>	<b>280 000</b>
28100	Rezerva	
28101	Rezerva PP ostatní	40 000
28102	Rezerva PP budova	200 000
28103	Rezerva marketing	10 000
28104	Rezerva ostatní	30 000

ROZPOČET CELKEM BEZ DPH	5 900 000 CZK
Etapa 1 - Bytový dům - 45 %	2 655 000 CZK
Etapa 2 - Fotbalový stadion - 34 %	2 006 000 CZK
Etapa 3 - Sportovní hala, parkovací dům - 21 %	1 239 000 CZK

Pozn.: Procentuální podíl vychází z podílu odhadovaných stavebních nákladů etap.

Výše cen a odměn v soutěži vychází z podmínek Soutěžního řádu ČKA.

V rozpočtu není započítána činnost PDS - činnost organizace, projektové řízení a odhad stavebních nákladů.